# Sistema Registral Uruguayo

SUMARIO

I) Introducción. II) Origen. III) Organización administrativa registral. IV) Autonomía de la función registral. V) Principios registrales. VI) Sistema de inscripción. VII) Relaciones con el Poder Judicial. VIII) Formación y capacitación de funcionarios. IX) Costos del servicio. X) Conclusiones, tendencias y propuestas.

## I) INTRODUCCION

Pocas materias del Derecho, son tan indiferentes a las fronteras nacionales como el Derecho Registral, sobre el que se puede hablar en los mismos términos y con una perfecta comprensión, entre personas formadas en diferentes sistemas jurídicos; eso se debe al origen común de esa rama del Derecho, pero fundamentalmente, porque el Registra es una Institución estrictamente intelectual, como afirmaba el gran estudioso del Derecho Hipotecario español, Jerónimo González.

Por ese motivo, esta rama del derecho nos permite a todos contribuir a formar la Institución Registral, pero incorporando naturalmente las particularidades nacionales que hay que respetar y tener en cuenta. Recordemos la experiencia que fue la pragmática española de 1768, que 10 años después se extendió a Indias a través de la Real Cédula de 1778, pensando que se podría aplicar así sin más, pero luego descubrieron que hacía falta que las audiencias territoriales de cada territorio de ultramar dictaran las normas registrales que adaptaran esa normativa general española para ser aplicada. Aunque la Institución que entonces se llamó Oficios de Hipotecas, era el mismo, naturalmente debía adaptarse a las particularidades de cada uno de los territorios de ultramar. Algo parecido sucedió con la ley hipotecaria española de1861, que inspiró una ley prácticamente gemela, que era la ley hipotecaria de ultramar, y mas tarde también se dieron cuenta que no se podía aplicar, por ese motivo fue necesario redactar después, una ley hipotecaria para Cuba, y para Puerto Rico, porque no se pueden transplantar sin más las instituciones, ni los estatutos jurídicos, sin tener en cuenta el contexto social, las bases conceptuales y costumbres del país en el que se va a aplicar la normativa.

## II) ORIGEN

La legislación nacional ha reconocido la importancia de la función registral a lo largo del tiempo, dotando de tutela jurídica a los diversos actos jurídicos, a través de la inscripción en el registro, desde las primeras leyes específicas en la materia en el año 1855, hasta nuestros días.

Esa tutela heredada de Derecho Español, comienza en la época de la Colonia con la creación del Oficio de Hipotecas, que tuvo lugar el 16 de noviembre de 1796, fue primera oficina registral estuvo a cargo de particulares hasta mediados del siglo pasado, cuando se estatizó por la ley 11.923 de 27 de marzo de 1953.

El proceso de creación y consolidación de los registros públicos en el Uruguay tiene 3 etapas bien definidas:

**La primera que abarca desde su origen, hasta la entrada en vigencia de la Ley 10.793 de 25 de septiembre de 1946.**

Se podría distinguir un período Colonial y otro Nacional:

En el año 1855, mientras el país vivía las consecuencias de la Guerra Grande; y en lo político, se enfrentaban "doctores" y "caudillos"; el 30 de junio de ese año se creó por Ley el Registro de Ventas, que posteriormente de denominó Registro de Traslaciones de Dominio. El Registro de entonces, se caracterizaba por una amplia descentralización; porque, además del Registro General que estaba en Montevideo, había un Registro en cada Capital de Departamento que era llevado por los actuarios de los respectivos Juzgados Letrados y un Registro en las ciudades importantes que llevaban los Jueces de Paz; aunque cada una de estas sedes tenía competencia nacional, lo cual creaba problemas para la solicitud de información.

A mediados del Siglo XIX, el País trataba de consolidar el régimen de propiedad de la tierra, que fue totalmente trastocado por la Guerra Grande. Esta implicó la ruina del viejo patriciado y el surgimiento de una nueva clase propietaria, fundamentalmente brasileros en el Este y europeos en el litoral Oeste del territorio nacional, que adquirieron las tierras desvalorizadas aspirando a un régimen jurídico protector, alcanzado con la promulgación del Código Civil en 1865 y el Código Rural en 1875.

Más tarde, en el año 1865 se crea el Registro Nacional de Comercio a cargo de los Juzgados del mismo nombre, que posteriormente pasó a la orbita de los Juzgados Letrados en lo Civil, pero siempre dentro de la estructura del Poder Judicial, hasta que por la Ley 15.809 del 8 de abril de 1986, solo en Montevideo, pasan a formar parte de la Dirección General de Registros, no obstante en el interior de la República continuaron dependiendo del Poder Judicial, hasta que por el artículo 383 de la Ley 16.320 del primero de noviembre de 1992 y el decreto reglamentario 26/995, pasan también a depender de la Dirección General de Registros.

Se crean Registros por actos, así el Registro de Embargos e Interdicciones, al que se le fueron agregando secciones, Reivindicaciones e Investigación de la Paternidad; por la Ley 8.733 de 17 de junio de 1931, se crea el "Registro Único de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazo", y la Sección Derechos Civiles de la Mujer. También se crea el Registro de Arrendamientos, al que se le agrega la sección Prendas Rurales en 1918 y las Industriales en 1928. Así sucesivamente se fueron creando nuevos Registros y secciones, con ausencia de principios rectores, falta de unidad orgánica y técnica registral, de esa forma se llega a la entrada en vigencia de la Ley 10.793.

**El segundo período abarca el de vigencia de la Ley 10.793**

Se podría decir que es el primer intento de una Ley orgánica Registral que trató de racionalizar la legislación en la materia, pero sólo lo logró parcialmente, porque trató de adecuar el sistema registral a la realidad existente, de diferentes registros creados en función de actos inscribibles, sin criterio técnico, dando lugar a diferentes sistemas de

registración. En su momento se pensó en la nueva Ley, para unificar la legislación existente y salir del paso, para posteriormente redactar otra siguiendo criterios más técnicos, pero esa Ley duró medio siglo. Durante su vigencia se introdujeron importantes modificaciones, pero sin un objetivo, ni rigor técnico, de esa forma se crearon nuevos Registros y secciones, como el Registro de Automotores en 1965, la sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal, en 1978 y más tarde en 1982 durante el proceso militar, se sancionó el Decreto Ley 15.514, que nunca entro en vigencia.

Los problemas que se plantearon durante este período fueron: la falta de armonía entre los diferentes registros y secciones, la diversidad de los sistemas de registración, la vulnerabilidad de los índices manuales, la demora en la expedición de certificados e inscripción de documentos, y el lento deterioro de los índices y asientos registrales.

Sin embargo el sistema funcionó, por dos motivos: en primer lugar por los recursos humanos, los buenos funcionarios técnicos y administrativos, y en segundo lugar, el minucioso y preciso estudio de títulos y la bondad de la documentación que ingresaba al registro, cuya autoría estaba a cargo de Escribanos con sólida formación universitaria.

**El tercer período comienza con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica Registral 16.871 del 28 de setiembre de 1997, que entró en vigencia el 1 de mayo de 1998.**

Las características fundamentales de la Ley, se podría resumir en los siguientes aspectos:

- Estructura un nuevo sistema orgánico registral.
- Intenta dar un verdadero estatuto jurídico.
- Crea un sistema de Base Real, para el Registro de la Propiedad y uno de Base Subjetivo, para los Registros Nacional de Actos Personales, de Personas Jurídicas y Prenda Sin Desplazamiento.
- Incorpora nuevos principios Registrales: Matriculación, Tracto Sucesivo y Prioridad atenuada, a todo el sistema.
- Se incorpora el principio de Autenticidad para la inscripción de los contratos de Prendas y Arrendamientos.
- Se aplican además los ya existentes: publicidad, inscripción, rogación, especialidad o determinación, legalidad, insubsanabilidad y radicación.
- Se crean dos nuevos Institutos: la Reserva de Prioridad como acto inscribible y los Negocio sobre el Rango.
- Se incorpora el consentimiento del cónyuge para la enajenación de Automotores.

## III) ORGANIZACION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

En la República Oriental del Uruguay la Dirección General de Registros, es una Unidad Ejecutora que depende del Ministerio de Educación y Cultura, así lo establece la ley 16.871. Ley Orgánica Registral en su artículo 2º, en el que establece: “La Dirección General de Registros dependerá directamente del Ministerio de Educación y Cultura. Tendrá autonomía técnica y ejercerá la jefatura directa e inmediata de sus dependencias.”

Es una organización nacional y de esa Dirección General dependen tres Registros:

**I) Registro de la Propiedad,** que tiene dos secciones:

a) Inmobiliaria: funciona en forma descentralizada con 19 oficinas departamentales, una en cada Capital departamental; y 2 Locales (Pando y la Ciudad de la Costa);

b) Mobiliaria dividida en 2 Registros:

- Registro de Vehículos Automotores.
- Registro de Prenda Sin Desplazamiento.
- Registro de Aeronaves.

**II) Registro Nacional de Actos Personales:** es un registro único, nacional y centralizado con asiento en Montevideo, compuesto por 5 secciones:

a) Interdicciones
b) Universalidades
c) Regímenes Matrimoniales
d) Mandatos y Poderes
e) Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal

**III) Registro de Personas Jurídicas:** es también un registro único, nacional y centralizado con asiento en Montevideo, compuesto por 2 registros:

a) Nacional de Comercio.
b) Asociaciones Civiles y Fundaciones.

**Competencia de los Registros:**

• Registro de la Propiedad. Actos Inscribibles, art. 17 (Inmuebles) y 25 (Muebles), de la Ley.

En la sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad, se inscriben los actos relativos a los bienes ubicados dentro de su jurisdicción; y la sección mobiliaria funciona en forma centralizada en la capital (aunque en los hechos aún no funcionan de esa forma), de acuerdo a lo previsto en el artículo 6° de la Ley.

• Registro Nacional de Actos Personales, los actos inscribibles están previstos en el art. 25.

• Registro Nacional de Comercio, los actos previstos en el Artículo 49.

Todos los Registros se encuentran informatizados desde 1998, pero el de la Propiedad en la Capital desde 1994, cuyos asientos registrales son electrónicos y se encuentran todos los datos requeridos por la Ley. El Nacional de Actos Personales, se encuentra totalmente informatizado y la información descentralizada, a través de todas las oficinas departamentales y locales.

El de Personas Jurídicas, sólo el Nacional de Comercio, y con respecto a sus índices desde 1958.

## IV) AUTONOMÍA DE LA FUNCIÓN REGISTRAL

La dependencia jerárquica a que se encuentra sometida la Dirección General de Registros, de acuerdo al artículo primero de la Ley, es sin perjuicio de la autonomía técnica que la ley siempre le asignó a los Registros Públicos, establecido hoy en el art. 2º de la Ley, y en el artículo primero de su Decreto Reglamentario, determina que la autonomía técnica implica la independencia en materia técnico registral. Independencia que

actualmente no es total ya que en el caso del contencioso registral, resuelve la Dirección General, no el Registrador, debiendo oír previamente a la Comisión Asesora Registral según lo que establece el art. 3º de la ley

En dicho artículos la ley establece como cometidos de la D.G.R. aquellos que son soporte de su autonomía técnica registral, puesto que apuntan a racionalizarla, a unificar criterios para brindar un servicio racional y coherente a los operadores jurídicos registrales, sobre todo el previsto en el numeral tercero de dicha disposición que prevé dentro de los cometidos de esta Dirección, el de "impartir instrucciones generales o particulares, órdenes de servicio y demás actos de cumplimiento de las normas legales o reglamentarias, con carácter vinculante para los Registradores, a fin de unificar criterios de calificación registral. En este último caso deberá contar preceptivamente con la conformidad previa de la Comisión Asesora Registral".

La consecuencia más importante de esta unificación de criterios es sin duda lograr la seguridad jurídica y la paz social. La Comisión Asesora Registral, creada por la ley vigente, está integrada por 5 miembros, por el auditor registral, el asesor Técnico, el Asesor Letrado de la D. G. R. y 2 técnicos registradores, nombrados de acuerdo a la temática a considerar (art. 7º de la ley 16.781).

Se puede hablar de Autonomía en varios aspectos:

1) Autonomía Administrativa. Que nuestros registros públicos no tienen. El nombramiento de funcionarios, la destitución, sanciones, recursos administrativos, se resuelven por el jerarca salvo lo que es competencia de la D.G.R., pero siempre en última instancia puede ser revocado por el jerarca máximo de la pirámide administrativa que es el Ministro.

2) Autonomía Económica: tampoco tienen este tipo de autonomía salvo los gastos mínimos que puede realizar el jerarca, hasta un monto fijado por la reglamentación.

3) Autonomía Técnica. Que la D.G.R. la tiene especialmente consagrada en la ley:

La autonomía técnica existe en dos sentidos: la de la Dirección General y la del Registrador.

La función registral en nuestro derecho es una función pública de carácter jurídico administrativo, en tanto y en cuanto está dentro de los cometidos llevados a cabo por el Estado como instrumento para dar seguridad y protección al tráfico jurídico, respecto de los actos registrables.

El artículo 64 de la Ley consagra la autonomía técnica del registrador "el registrador califica bajo su responsabilidad ". Algunos entienden que esa autonomía es relativa en virtud de lo dispuesto en el art. 3, que ya comentamos.

El art. 4 de la Ley Orgánica Registral establece que la Dirección o Gerencia de registros es el órgano técnico administrativo directamente encargado de la función registral, califica, admite o rechaza, registra e informa actos jurídicos y decisiones de las autoridades competentes, sujetos a publicidad registral. Esta función se cumple a través de los técnicos escribanos que prestan su servicio en cada unidad administrativa registral conforme a su competencia territorial y por materia.

Desde hace algún tiempo, elaborado por la propia Dirección General en el año 1994 y puesto al día el año pasado, existe un ante-proyecto de Ley para modificar la naturaleza jurídica de la organización registral en organismo paraestatal o persona jurídica pública no estatal, llamado Instituto Nacional de Registros, con total autonomía administrativa y económica, que hoy no tiene y dirigido por los sectores interesados en su funcionamiento e incorporando la inscripción del Estado Civil de las Personas.

## V) PRINCIPIOS REGISTRALES

Son la base fundamental de la estructura y el ordenamiento jurídico. Son inspiradores de sus normas e integran la esencia de su cuerpo normativo. Son pensamientos abstractos e informadores, que sirven de base o fundamento a la organización legal de una determinada materia del derecho positivo.

Estos principios se encuentran en la estructura misma de las normas, aunque no se expresan como las normas, sino que se extraen de sus propias disposiciones y de su contexto.

Siguiendo la clasificación de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, que distingue entre principios formales y materiales, de acuerdo a un criterio de materialización de la publicidad registral, podemos distinguir a los principios en:

a) **adjetivos o formales:**
  - rogación
  - legalidad
  - insubsanabilidad

b) **sustantivos o materiales:**
  - matriculación
  - inscripción
  - especialidad

c) **mixtos:**
  - publicidad
  - prioridad
  - tracto sucesivo
  - legitimación
  - fe pública

## PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Es un sistema de difusión encaminado a hacer cognoscible a los interesados, determinadas situaciones jurídicas para la protección de los derechos subjetivos y la seguridad del tráfico jurídico", a través de la publicidad registral, que se logra por medio de la inscripción de actos jurídicos y la información de dichos actos a los interesados que lo soliciten.

Es el que tiene por objeto hacer conocer la existencia de los actos, negocios jurídicos, decisiones judiciales y administrativas que están sometidos a publicidad.

Este principio tiene un aspecto formal y un aspecto material.

En nuestro derecho solo se aplica el aspecto formal, del principio y no el aspecto material del mismo que tiene que ver con la presunción de exactitud registral, que se vincula al principio de legitimación que no es de aplicación en nuestro sistema registral.

**Aspecto formal**

Consiste en el conocimiento que se logra mediante la información registral, cognoscibilidad que debe ser íntegra y total.

**Aspecto material**

Se trata de la presunción de veracidad de los asientos registrales, es la presunción de exactitud, se presume que lo que existe en el Registro es la realidad, correspondencia entre los asientos y la realidad fáctica.

Esta presunción de exactitud registral admite prueba en contrario, por lo tanto se pueden modificar los asientos registrales, por decisión judicial. Es el criterio Español y Alemán.

La publicidad está regulada por la Ley 16.871, en los artículos 72 a 78 y en los artículos 16, literal E, 17, 25, 31, 35, 39, 41, 43 , 45, 47, 49, 60 y 80.

## PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Deriva del principio de publicidad. Es el que tiene por objeto se materializa la publicidad, con el fin de lograr la cognoscibilidad para la seguridad del tráfico jurídico.
Está consagrado en el art. 93 de la ley, se materializa a través de la Ficha Especial.

Por aplicación de este principio, se le da expresión formal y material a la publicidad a través de los asientos registrales, para conocimiento de los terceros interesados.

Es la otra cara del principio de publicidad, pues sin él no puede haber publicidad.

En nuestro derecho la inscripción es facultativa, pero la consecuencia jurídica de la falta de inscripción es la inoponibilidad frente a treceros.

## PRINCIPIO DE ROGACIÓN

La inscripción de los actos, negocios jurídicos, resoluciones judiciales y administrativas en los registros públicos correspondientes, debe ser solicitada por quien esté legitimado legalmente para ello. El Registrador no actúa de oficio, siempre lo hace a solicitud de parte.

Para que se inicie el proceso registral debe mediar una solicitud, que en nuestro Derecho Registral, no está revestida de formalidad especial, se hace tácitamente con la sola presentación del documento, y a vía de excepción de hace en forma expresa, en el caso de certificados de resultancias de autos que contengan varios bienes que deban inscribirse en la misma sede registral, se puede solicitar la inscripción de solo alguno de ellos, estableciéndolo expresamente en el documento y también a vía de excepción la inscripción se hace de oficio en materia reinscripción de prenda de Bosques.

A partir de la Ley 16.871, el artículo 85, establece quienes se encuentran legitimados para solicitar la inscripción (el que tiene la carga, interés en la protección registral, profesional, etc.), y el art. 55, inciso primero, para solicitar la Reserva de Prioridad.

El artículo 86 de la Ley, prevé la posibilidad del desistimiento, que lo pueden solicitar los interesados, mientras el documento portante del acto inscribible, se encuentra en trámite de inscripción, pero una vez que se inscribe en forma definitiva, sólo el juez puede cancelar una inscripción. Es difícil por los efectos que puede tener en la cadena de trasmisiones, por lo general en la vía judicial funciona la indemnización a él o los perjudicados.

**PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Sólo se encuentran sometidos a la publicidad registral los actos jurídicos que han ingresado al registro dotados de todos los requisitos formales y sustanciales exigidos por el derecho positivo.

La mayor o menor exigencia de este principio, o sea de las formas documentales y registrales, tendrá como efecto la mayor o menor seguridad del sistema.

Este principio tiene su aplicación concreta en la calificación registral, que abarca la competencia territorial y material del acto a inscribir y lo califica en tres aspectos:
- Formal: Instrumental y Registral.
- Sustancial
- Fiscal

De acuerdo a la Ley, la calificación recae sobre tres aspectos:

1) a)La calificación Formal Registral consiste en el control de las formalidades exigidas por la propia Ley, que debe tener el documento portante del acto, y en aplicación del principio de especialidad, si éste además contiene todos los elementos necesarios para su inscripción. Art. 65, numeral 1 y art. 53 del Decreto 99/98.

1) b) La calificación Formal Instrumental, consiste en el control que debe hacer el Registrador respecto del documento en si mismo, se encuentra en el artículo 65, numeral 4 y 87 a 91.

2) La calificación sustancial. El registrador no inscribirá en forma definitivas los actos absolutamente nulos, cuando la nulidad resulte del propio documento, de acuerdo al art. 65 numeral 2 de la Ley.

3) La calificación Fiscal, resulta del art. 65 numeral 3 de la Ley.

**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN**

Los actos jurídicos que se presenten a inscribir deben identificar en forma precisa y completa el bien objeto de inscripción, los sujetos del derecho, y la naturaleza jurídica del derecho que se transmite y la extensión del mismo.

Este principio en nuestro sistema registral se aplica en su total extensión , debiéndose describir en forma total y completa los bienes sean estos muebles o inmuebles, como los sujetos del derecho.

Respecto del inmueble a partir de la Ley de presupuesto del año 2001 debe tener total similitud con la situación real, a través del Certificado de Caracterización Urbana emitido por Catastro. En el derecho registral uruguayo se exige actuar con planos inscriptos desde 1960, obligatorios para la trasmisión del dominio de los bienes inmuebles lo cual facilita la identificación de los mismos contribuyendo a evitar la doble matriculación, además de la confusión de bienes inscriptos.

El plano tiene como virtud asegurarnos la existencia del inmueble con una determinada configuración gráfica, realizada por un técnico competente (Profesional Universitario Ingeniero Agrimensor) e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.

En nuestro País, existe un Catastro completo que abarca la totalidad del territorio nacional. Se exige también plano inscripto para toda modificación o alteración de la configuración gráfica del inmueble como ser división, fusión, segregación, etc.

La especialidad no alude solo al bien sino también al derecho que se registra, a sus condiciones, a su naturaleza, extensión, a las características del mismo, a su valor y a su alcance.

El bien a que se refiere el plano y el derecho a que se refiere el título hábil, que se traslada al folio real, deberá estar precisamente determinado, señalándose además con claridad las cuotas partes en que se divide, el titulo de adquisición y los elementos gráficos que surgen del plano.

Este principio se encuentra previsto en los artículos 9, 11, 30 y 63 de la Ley.

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Por el principio del tracto sucesivo, es necesario que las sucesivas trasmisiones de un bien inmueble o mueble se plasmen en los asientos registrales, de forma tal que quien hoy disponga del derecho aparezca en los registros como titular del bien.

Los asientos registrales deben acreditar al enajenante como ultimo titular registral, y de los mismos debe surgir el perfecto encadenamiento de las titularidades, cada asiento es la consecuencia del anterior.

Este principio tiene dos aspecto previstos en la Ley:

El tracto sucesivo material, art. 57, inciso 1, que implica que quién va a disponer de un derecho debe estar previamente inscripto como titular del mismo

El tracto sucesivo formal, art. 57, inciso 2: cada asiento debe estar referido a un solo acto jurídico.

Pero en forma excepcional, la Ley permite que en un solo asiento registral, consten más de un acto inscribible, es el tracto sucesivo abreviado, art. 57.

También existen excepciones al Tracto sucesivo, Art. 57 y 58 de la Ley, art. 2 del Decreto 333/98, Resolución 264/98 de la DGR.

Las excepciones se refieren a situaciones tales como: falta de antecedente registrales, Cesión de Derechos Posesorios, actos otorgados por Jueces, síndicos o albaceas, prescripción, partición forzosa de bienes hereditarios, actos simultáneos de un mismo bien, cuando acto anterior es una universalidad, cuando lo manda el juez, arrendamientos y promesas otorgadas por lo herederos del titular del bien, o demandas o embargos contra los derechos de los herederos de bienes que aún figuran a nombre del causante, etc.

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD O RANGO**

La prioridad entre los derechos se determina por la fecha de inscripción en el registro, "primero en el tiempo mejor en el derecho."

El acto jurídico que ingresa primero al registro, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a aquél que otorgado con fecha anterior, ingresa con posterioridad al registro.

Este principio ya era de aplicación en nuestro sistema registral, pero el mismo al amparo de la ley vigente está atenuado por dos institutos que son una novedad en nuestro Derecho Registral, la reserva de prioridad y los negocios del rango.

Este principio está recogido por el art. 59, incisos 1 y 4.

La prioridad se determina de la siguiente forma: si es en la misma sede registral, por el número ordinal de presentación y si es sede diferente por la fecha y hora de presentación. Este último caso funciona tratándose de derechos compatibles respecto de un mismo bien que se inscriben en registros diferentes (compraventa y embargo genérico sobre el titular registral). El número de ingreso al registro donde consta día y hora, será el número de inscripción.

**Reserva de prioridad. Artículo 55 de la Ley y Resolución 38/99 de la D.G.R.**

Es un acto de registro de carácter instrumental, por el que se anuncia el otorgamiento de un acto jurídico para ser publicitado, con una caducidad de 30 días corridos desde su presentación a inscribir, que otorga prioridad sobre cualquier acto sujeto a publicidad registral, inscripto con posterioridad a la presentación de la reserva.

Características: es un acto inscribible, facultativo, formal y rogado, solo puede ser solicitado por ciertas personas (art. 86) y para bienes matriculados, se puede desistir, se puede pedir para más de un acto y más de un bien.

Artículos: 17, numeral 17, 25 literal H, 49 literal 10, 55 inciso 2, 60 inciso 3, 63 inciso 4, 64 inciso final, y 50 inciso 3 del Decreto 99/98.

Actos jurídicos amparados por la reserva: transmisión, constitución, modificación, cesión de derechos reales, créditos de uso, promesas de enajenación y cesión de promesa de bienes inmuebles, promesas de enajenación y cesiones de promesas de establecimientos comerciales.

Legitimados para solicitar la reserva: el titular registral, su representante o el Escribano interviniente ( Art.. 55 y 63 Lit. D y 50 Lit. F Dec. 99/98.)

***Efectos de la reserva de prioridad***

Están condicionados a que se otorgue e inscriba, dentro del plazo de caducidad de 30 días, el acto para la que fue solicitada.

Los efectos frente a terceros se retrotraen a la fecha del otorgamiento del Acto.

Los efectos con respecto a los actos inscriptos posteriormente a la reserva, el acto amparado por la misma tendrá prioridad sobre cualquier otro inscripto con posterioridad a la presentación de la reserva.

Los actos inscriptos posteriormente a la reserva, se inscriben en forma condicional a la espera que se otorgue e inscriba el acto amparado, si esto no sucede o se inscribe fuera del plazo de 30 días, la inscripción condicional se transforma en definitiva, operando plenamente el principio de Prioridad.

Los actos que no se opongan al acto reservado o protegido por la reserva o los actos informativos o mera noticia, inscriptos durante el período de la reserva, no se cancelarán (Art. 51 inciso 2 del Dec. 99/98 y 1 del Dec. 333/98. y art. 298 ley de presupuesto.

En cuanto a las inscripciones en el Registro Nacional de Actos Personales durante el período de vigencia de la reserva, no afectan el otorgamiento, siendo descartadas por el profesional actuante, teniendo a la vista la documentación y los certificados registrales correspondientes.

Los actos presentados fuera de plazo surten efectos frente a terceros desde su inscripción.

**Negocios sobre el rango (Artículo 60 de la Ley)**

Tiene un valor económico para las partes. Es la ubicación que dentro de un orden de prelación, ocupa cada derecho por derivar de la prioridad que surge del registro.

***Caracteres:*** constituye un atributo, lo fija el momento de ingreso al registro, lo ubica en un lugar determinado, por debajo de los derechos inscriptos antes y por encima de los inscriptos después, tiene carácter expansivo ascendente, mejora su ubicación cuando otro derecho se extingue, puede ser objeto de negocios jurídicos, ampara a todos los derechos inscriptos el rango se puede negociar: 1) a priori: asignando a un derecho al inscribirlo, un rango inferior al que le correspondería reserva de rango y 2) a posteriori: alterando el rango preferente que ha a adquirido: ya sea cediéndolo en beneficio de otro que se va a constituir, porque el derecho que va a obtener el rango preferente no está inscripto; ya sea cediéndolo en beneficio de otro ya constituido, se trata de una permuta de rango.

***Requisitos necesarios para el negocio sobre el rango***

- Consentimiento de los terceros con derechos registrados con posterioridad a quien negocia el rango.

- Escritura pública e inscripción en el registro respectivo.
- Si el derecho objeto del negocio estuviere en documento privado, puede otorgarse en igual forma.
- Solo se puede negociar en una misma sede registral o en una misma sección del registro nacional de actos personales.
- No se puede negociar el rango de la reserva de prioridad.
- Ni negociar el rango de una hipoteca independientemente del crédito a que accede.

**PRINCIPIO DE INSUBSANABILIDAD**

La inscripción de un acto en el registro, no convalida los contenidos nulos o anulables, ni subsana los vicios o defectos que el mismo adolezca.

Artículo 62 de la Ley.

Si la nulidad es relativa, el registrador inscribirá en forma definitiva, pero por ello no subsana la nulidad.

Si el documento ingresa con una nulidad absoluta, que resulta del propio instrumento, en registrador no lo puede inscribir en forma definitiva, solamente lo inscribirá si la nulidad absoluta no resulta del documento, pero la inscripción no subsana dicha nulidad.

**PRINCIPIO DE MATRICULACIÓN**

Este principio es que tipifica el sistema de base real.

Es el ingreso al sistema, el primer registro de personas, bienes muebles e inmuebles, precisamente identificados e individualizados; de su titular en coincidencia con el último titular del dominio y de la situación jurídica del bien y sus titulares, tal como resulta del registro. El ingreso al sistema se realizará en una ficha real y se individualizará mediante una matrícula alfa numérica, secuencial, permanente.

Ley 16.871, artículos: 8 (inmuebles), 19 (automotores).

**Objetivos de la matriculación:**
- Es una forma de ordenamiento en base a un elemento inmutable (bien o persona).
- Permite la concentración en un solo elemento registral (ficha manual o electrónica) todo el historial jurídico de bienes o personas, con un orden lógico.
- Posibilita la correcta individualización de bienes o personas.
- Permite la mejor aplicación de determinados principios como el de especialidad y tracto sucesivo.
- Facilita el brindar información.

Nuestro Derecho no prevé la matriculación voluntaria ni de oficio y exige la previa matriculación, para poder inscribir los actos y negocios jurídicos.

Elementos para la matriculación: art. 93 inc. 1 de la Ley.

La Ley prevé excepciones a la matriculación: a) actos que no abren matrícula: artículos 9, numera l de la Ley y 18 inciso 2 del decreto 99/98, bienes empadronados en mayor área; artículos 16, 21 y 25 de la Ley y resolución de la D.G.R. 208 de 21/10/98, artículo1 y; b)

actos que no abren matrícula si no contienen los requisitos del artículo 9, 20, 17 numerales 11,12,14, 15 y 18 y 25 literales b y c, de la Ley 6.871 y artículo 12 y 21 del decreto 99/98.

**Formas de matricular:**

Completa: deben estar establecidos todos los requisitos que la ley y reglamento establecen, en caso contrario el registrador podrá rechazar la matriculación – art. 9 inc. final.

No obstante, el art. 1º de la resolución nº 264/98 de la d.g.r. de 29/12/98, se establecen datos gráficos mínimos para matricular pero se observará el documento, inscribiéndolo provisoriamente.

Incompleta: solo para el registro de la propiedad sección inmobiliaria y para los actos establecidos en el art. 17 inc. 8 y 9 art. 11 inc.3 .

Asimismo existe matriculación subjetiva o personal para los registros de Prenda sin desplazamiento, Actos Personales y Comercio. Ley Nº 16.871 art. 29 (prendas), 38, 40, 44, 46 (actos personales), .48 inciso 2 (comercio); y 30 del decreto 99/98 actos personales

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

La situación jurídica registral se presume exacta e íntegra, sin perjuicio que se demuestre lo contrario por quien se considere lesionado o perjudicado, o sea que la situación real es diferente de la situación registral.

Este principio integra el aspecto material del principio de publicidad, que está dado por la presunción de verdad de los asientos registrales.

Presunción que admite prueba en contrario.

La Ley 16.871 no consagra este principio.

**PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

Es el que se aplica en el registro de Derechos, el registro certifica la propiedad.
El tercero adquirente de buena fe, a título oneroso, que contrata con el titular registral no se ve perjudicado por la inexactitud registral, protege, ampara a los terceros adquirentes.

Este principio tiene que apoyarse necesariamente en el principio de legitimación.

El principio de legitimación se vincula al derecho registrado y a su titular, legitima con motivo de la inscripción al titular registrado.

La Ley tampoco recoge este Principio.

**PRINCIPIO DE BUENA FE**

Es aquel por el cual se presume que el tercero desconoce la inexactitud registral.

El principio de fe pública requiere de la aplicación de otro principio que es el de buena fe. Si el tercero conociera que se ha cometido error no puede alegar la buena fe.

La buena fe debe estar referida al momento del otorgamiento que es cuando nace el derecho y es válido y eficaz entre las partes.

Tampoco se consagra este principio.

Pero estos tres últimos principios son de aplicación en nuestro derecho a vía de excepción en virtud de lo dispuesto en el art. 45 numeral 8 que determina que los efectos de la inscripción de la demanda de investigación de filiación serán los establecidos en las leyes 5.391 art. 6 inc. 2º y 5.547 art. 2.

Las adquisiciones hechas por terceros de buena fe anteriores a la inscripción de la demanda de investigación de filiación son válidas.

## VI) TECNICA DE INSCRIPCIÓN (Folio Real.)

Las formas o técnicas de inscripción sufrieron el siguiente proceso: primero asientos manuscritos en libros protocolo, luego coexistieron con los asientos por agregación de un ejemplar del documento y más tarde, en 1971 los primeros se sustituyeron por la agregación de una minuta (ficha registral) del documento, en libros protocolo de 300 folios. Finalmente a partir de 1994 en asientos es el folio o ficha que se lleva en forma electrónica.

En nuestro derecho, originariamente el sistema de inscripción era por asiento manuscrito que consistía en un extracto o síntesis del documento que se transcribía en los libros protocolo, en forma ordinal de acuerdo al orden de ingreso al registro y luego se indizaba en libros en forma alfabética con indicación del libro y folio en el que se encontraba el asiento correspondiente, con el fin de conservación.

El sistema registral de base real es una consecuencia lógica de la aplicación del principio de matriculación, en el que el asiento registral se materializa en un elemento registral, que es el folio real.

El folio real es un concepto jurídico y más que un principio es un sistema, que por medio de una técnica que puede ser la escritura en libros o tomos, en fichas de cartulina mecanografiadas o en medios magnéticos (discos, base de datos, CD, etc.), aplicando ciertos principios, sistematiza las inscripciones correspondientes a bienes o personas, en forma ordenada.

Tratándose de bienes inmuebles y vehículos automotores, en el momento de la incorporación del bien al sistema (primera inscripción), se le asigna una característica que lo individualiza en el que se asienta la titularidad de los derechos reales respecto del bien.

En este sistema registral, se toma como base al bien y a partir de su número de padrón, o de otro número que se le asigna y su determinación completa, se puede reproducir todo el historial de titularidades, afectaciones y modificaciones relativas a ese bien.

El asiento registral llamado folio, ficha u hoja real, se puede llevar en forma manual en cartulina o electrónica, que es el elemento físico en el que se asienta la historia jurídica y gráfica del bien; por ese motivo este sistema va de la mano con el principio de matriculación, puesto que para poder reunir todos los movimientos que a lo largo del tiempo ha tenido el bien es necesario asignarle un número de matrícula o de registro.

A modo de ejemplo digamos que en América, países como Colombia, Perú, Paraguay, Argentina (Registro de Capital Federal), actualmente Uruguay, adhieren al sistema del folio real, mientras que en países como Bolivia, Ecuador, en parte Brasil, cambio se rigen por el sistema del folio personal.

Existen sistemas de folio real que solo apuntan a reproducir en el folio la historia cronológica de los cambios de titularidad y sus modificaciones y otros más rígidos donde el registrador estudia la titulación que ingresa al registro, informando luego sobre la titularidad dominial. Estos últimos son más perfectos que los primeros, pero solo es posible en aquellos sistemas registrales sumamente descentralizados, donde la labor de calificación del registrador le permite realizar un estudio mas profundo del proceso dominial y su titulación.

Los primeros sólo informan sobre la titularidad registral y la inscripción en el registro no es convalidante en el sentido que no subsana los errores o vicios que pueda tener la documentación. En Uruguay, el estudio de la documentación es una labor que realiza el profesional Escribano (Notario), que aconseja a su cliente realizar o no el negocio, de acuerdo a la bondad de los títulos.

A mitad de camino se encuentra nuestro sistema registral luego de la aprobación de la Ley 16.871.

La nueva Ley que incorporó nuevos Principios, como el de tracto sucesivo y matriculación, como asimismo la aplicación del Principio de Especialidad con mayor intensidad, y preceptos como la obligación de comunicar toda mutación gráfica del inmueble, favorecieron la aplicación del sistema de folio real y permiten afirmar que el sistema registral Uruguayo se coloca a mitad de camino entre uno y otro, como veremos más adelante.

Estas innovaciones permiten la segura y precisa determinación del bien sobre el que van a recaer los actos inscribibles. En el derecho registral uruguayo se exige actuar con planos inscriptos desde 1960, obligatorios para la transmisión del dominio de los bienes inmuebles lo cual facilita la identificación de los mismos contribuyendo a evitar la doble matriculación.

El plano tiene como virtud asegurarnos la existencia del inmueble con una configuración gráfica realizada por un técnico competente (Ingeniero Agrimensor) e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.

Esto supone la existencia de un Catastro completo que abarca la totalidad del territorio nacional. Se exige también plano inscripto para toda modificación o alteración de la configuración del inmueble como ser división, fusión, segregación, etc.

La especialidad no alude solo al bien sino también al derecho que se registra, a sus condiciones, a su naturaleza, extensión, a las características del mismo, a su valor y a su alcance. El derecho a que se refiere el plano y título hábil, que se traslada al folio real, deberá estar precisamente determinado, señalándose con claridad las cuotas partes en que se divide, el titulo de adquisición y los elementos gráficos que surgen del plano.

Este principio también exige una correcta individualización de los sujetos a favor de los cuales se practica la inscripción registral. Si se abre matrícula a un determinado bien es porque esa finca es propiedad de alguien quedando expresado en la misma.

Finalmente por el principio del tracto sucesivo, es necesario que las sucesivas trasmisiones de un bien inmueble o mueble se plasmen en los asientos registrales, de forma tal que quien hoy disponga del derecho aparezca en los registros como titular del bien.

## CARACTERISTICAS DEL SISTEMA DE INSCRIPCION.

Evolución de los sistemas de inscripción en nuestro derecho acto de registro o inscripción.

**Concepto**

Es el acto que tiene por objeto fijar en los libros registrales los datos de los actos o negocios jurídicos, decisiones judiciales o administrativas, para su conservación y posterior comunicación a los terceros.

Es el método o técnica utilizado para fijar los datos que interesa conservar, conocer, comunicar, que se puede llevar en libro, folio, microfilm,cartulina o ficha.

**Formas de registración**

1) Transcripción, se utilizó en nuestro derecho para la inscripción de documentos provenientes del extranjero. También por agregación de documentos.
2) Asiento Registral, extracto o resumen del acto o negocio jurídico, por anotación en Protocolo o protocolización de ficha registral (hoy minuta)

**Evolución**

Antes y durante la Ley Nº 10.793 de 25 de setiembre de 1946, la técnica utilizada fue el asiento en Libro Protocolo. La Ley Nº 12.804 de 19 de diciembre de 1957 estableció para el Registro General de Inhibiciones y para algunos actos, la agregación de documentos, salvo las promesas otorgadas en escritura pública, capitulaciones matrimoniales adopciones, emancipaciones.

En la agregación se pone un sello, al pie del documento, donde se deja constancia del Nº de ingreso, fecha y hora de presentación y datos de la inscripción y termina con la firma del registrador.

La Ley Nº 13.318 de 28 de diciembre de 1964 y su decreto reglamentario 86/75, estableció para los Registros de Traslaciones de Dominio, Hipotecas y Arrendamientos la protocolización de fichas registrales.

En la protocolización se deja constancia de la fecha y hora de presentación, datos de la inscripción y firma del registrador.

La Ley Nº 16320 de 1º de noviembre de 1992 arts. 276 y 277, estableció la protocolización de la ficha registral para los Registros de Promesas y Comercio.

Asimismo se deroga el sistema de asiento protocolo para capitulaciones matrimoniales, adopciones y emancipaciones.

Actualmente con la ley nº 16.871 estamos frente a un sistema de base real, en el que previo a la inscripción de un acto o negocio jurídico se debe matricular el bien, por lo que el sistema de inscripción es:

1) El asiento en un folio o ficha especial que se lleva en forma electrónica.

2) Subsiste en forma excepcional, para determinadas situaciones el sistema de:

a) protocolización de la minuta o

b) agregación del duplicado o

c) fotocopia del documento, este sistema es para la inscripción de actos que no abren matrícula y siempre que el bien no estuviera matriculado. Art. 93 Ley.

**Clasificación de los asientos**

De acuerdo al tipo de asientos pueden clasificarse:

1) De presentación: cuando ingresa un acto o negocio jurídico el registro anota la presentación por el orden de ingreso.
2) De matriculación: cuando ingresa un acto o negocio jurídico que abre matrícula, previamente se debe matricular el bien.
3) De desistimiento: cuando se desiste de una inscripción - Art. 86 de la ley.

De acuerdo a los efectos pueden clasificarse:

1) Definitivos: cuando el acto o negocio jurídico no le merece observaciones al registrador.
2) Provisorios: cuando el acto o negocio jurídico le merece observaciones al registrador.
3) Condicionales: tienen relación con la inscripción de una reserva de prioridad. Se refiere a aquellos actos que se inscriben dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad.
4) Condicionales y provisorios: la misma situación anterior pero además le merece observaciones al registrador. Estos dos últimos asientos solo se realizan en el registro de la propiedad.

**Rectificación de asientos**

La ley nº 16.871 en los arts. 67 a 71, regula la rectificación de los asientos registrales y sus efectos.

**Hay dos tipos de errores:**

1) Material: cuando se escriben unas palabras por otras, cuando se omite la expresión de una circunstancia formal en el asiento, cuando se equivoca en nombres o cantidades al tomarlas del documento.

El error se subsana con un nuevo asiento a solicitud de parte, teniendo a la vista el documento que originó el error.

2) De concepto: cuando se está alterando o variando el verdadero sentido de algo que estaba contenido en el documento.

Se subsana siempre que el registrador reconozca la existencia del error y teniendo a la vista el documento y se debe tener la solicitud conforme de las partes del acto o negocio jurídico.

Puede aducir error de concepto una de las partes e incluso un tercero.

Si no hay acuerdo entre el registrador y los interesados se resolverá mediante procedimiento extraordinario (art. 346 del c.g.p.)

Efectos. Las rectificaciones de los asientos solo serán oponibles a los terceros desde la fecha que se realizan.

**CARACTERISTICAS DEL FOLIO REAL**

La matriculación de los bienes y el sistema de folio real es una innovación en nuestro derecho positivo recogido por la ley 16.871 vigente desde el primero de mayo de 1998, sistema que se aplica a las inscripciones a partir de la vigencia de la Ley, quedando las anteriores en el viejo sistema disperso llevado en asientos y libros, por secciones según los actos inscribibles.

El sistema de folio real que incorporó la nueva ley, significó un cambio en el sistema de registración, al asentar en un único elemento, todos los movimientos que tiene la vida jurídica y gráfica del inmueble.

Actualmente el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria lleva el folio en forma electrónica, con excepción del Registro de Maldonado, que lo lleva en forma manual y la Sección Mobiliaria lo lleva en forma electrónica en Montevideo, en este caso, la incorporación del sistema electrónico en el resto de los Registros del interior del País, se está realizando en forma gradual.

El folio para los inmuebles va encabezado por la matrícula que es un elemento alfa-numérico, único e inmutable con el cual se va a identificar registralmente el bien. Ese elemento está relacionado con el número de padrón, para no confundir a los usuarios con otro número diferente, como preveía el Decreto-Ley 15.514 que nunca entró en vigencia.

La matrícula registral, está integrada en el caso de propiedad común, por el departamento, la localidad catastral y el número de padrón; y en el caso de la propiedad horizontal, además, por el nivel, bloque y unidad. En el supuesto que existiera repetición de los números de padrones en la misma Localidad o Sección Catastral, (que no debería suceder pero se podría dar el caso por errores administrativos), ese número de padrón estará seguido de una barra y se le agregará un dígito más, de manera tal que en el Registro no existan bienes con el mismo número de matrícula.

En la ficha especial (folio) se asientan desde el primero de mayo, todos los actos y negocios jurídicos que se inscriban relacionados con ese bien mueble o inmueble.

En forma gradual se incorporan a la ficha especial las inscripciones que se efectuaron antes de la entrada en vigencia de la Ley, a medida que se solicita información registral.

El profesional actuante sólo debe aportar al registro los elementos precisos que identifican inequívocamente al bien, el resto de la tarea de matriculación la realizan los funcionarios del Registro, cada vez que se presente a inscribir un acto que de acuerdo a las disposiciones de la ley 16.871, genere apertura de matrícula.

En el Registro de Automotores, el número de matrícula que es también el punto de partida del folio real, consiste en un número asignado por franjas a cada registro departamental o local a fin de evitar repeticiones.

El sistema de folio real llevado en forma computarizada, es también un instrumento de desarrollo, pues a partir del mismo se pueden realizar estudios, estadísticas, de gran utilidad para conocer cuales son las áreas de crecimiento, las que requieren fomento, y por lo tanto nuevos servicios públicos y sociales.

Si esa información se encuentra sistematizada es una herramienta de gran valor para hacer estudios económicos y de ordenamiento territorial, porque permite realizar un seguimiento de los bienes inmuebles, el aumento de su valor, sus mutaciones cartográficas, entre otros. Se puede estudiar si en una zona determinada las propiedades se mueven con gran agilidad o no.

La matriculación y el control del tracto sucesivo, facilitan la seguridad en la contratación, pues al surgir en la ficha especial todo el historial de trasmisiones del bien, se

evita la doble enajenación del mismo, ya que respecto de ese bien solamente existe un número de matrícula y por lo tanto una sola ficha especial.

Para el desarrollo económico es necesario tener un Registro organizado y fiel a la realidad, donde los bienes se encuentren precisa e inequívocamente determinados.

Como decía Chico y Ortiz, " Mientras el titular cambia la finca suele permanecer siempre la misma, aunque sujeta a posibles variantes en su aspecto cuantitativo y cualitativo. Se suele predicar en estos sistemas en los que la finca es la base física que abre el folio registral, que el Registro se llevará por fincas abriendo uno particular a cada una de ellas, donde se refleja el historial jurídico de la misma."

Carta de Buenos Aires, decía que el folio o ficha real facilita el uso de procedimientos técnicos compatibles con la seguridad jurídica y la celeridad que reclama el tráfico inmobiliario.

**EFECTOS DE LA PUBLICIDAD. Art. 54 y 56 de la Ley 16.871**

Como regla general, a partir de la entrada en vigencia de la Ley, la publicidad es declarativa, es decir que con la inscripción, el acto o negocio jurídico es oponible a los terceros.

El derecho se perfecciona fuera del Registro pero no es eficaz frente a terceros hasta tanto no haya sido publicado.

Esta regla admite excepciones: hay publicidad constitutiva en el artículo 54 inciso final y publicidad noticia en los casos del artículo 56 de la Ley.

**Publicidad declarativa**

Efecto entre las partes: se producirá desde el otorgamiento del acto jurídico.

En los actos declarativos retroactivos, esos efectos se regirán por la legislación vigente.

Efectos frente a terceros: por regla general, desde la presentación del documento al Registro.

En aplicación del principio de prioridad, la fecha y hora de presentación al Registro determina la preferencia de los derechos cuando éstos son compatibles (Ej:: embargos, hipotecas, promesas).

Tratándose de derechos incompatibles, por ejemplo en los casos de dominio, el primero que ingresa excluye al otro.

El inciso primero del artículo 54 de la Ley Nº 16.871 establece la inscripción declarativa, entendiendo que a partir de la registración los actos son oponibles a terceros; decimos a partir de la inscripción porque universalmente se entiende que fecha de presentación equivale a fecha de inscripción (artículo 54 inciso 4 y artículo 93 inciso 4 Ley Nº 16.871).

En el inciso siguiente se establece una excepción para los actos declarativos retroactivos y se dice que sus efectos se regularán por la legislación vigente.

Entendemos que la inscripción de estos actos también es declarativa porque la legislación vigente en el artículo 1664 numeral 1º inciso tercero del C.C. establece que será necesaria su inscripción en el Registro para que surta efecto.

Excepción a la regla general: en los actos y negocios jurídicos amparados por la Reserva de Prioridad, es decir otorgados e inscriptos dentro del plazo de vigencia de la misma, los efectos de la publicidad frente a terceros se retrotraen a la fecha del otorgamiento del mismo (artículo 55 inciso 2 Ley Nº 16.871).

Esta Reserva es de protección al negocio que se inscribe.

En este caso el negocio amparado va a tener prioridad respecto cualquier inscripción posterior, incluso respecto de otro negocio jurídico, sin reserva, otorgado e inscripto dentro del plazo de la reserva.

Ejemplo: si se inscribe una reserva de prioridad el día 1º para una compraventa, tengo 30 días para otorgarlo e inscribirlo, y si dentro de esos 30 días, el mismo titular registral realiza otro compraventa con otra persona el día 6 y se inscribe el 10, esa compraventa inscripta, va a ser desplazada por la reserva.

Si el acto amparado por la reserva no se otorga ni inscribe, o se otorga pero no se inscribe dentro del plazo de la misma, no opera la retroprioridad y los efectos se cuentan desde la presentación al Registro (artículo 54 inciso 4 parte final Ley Nº 16.871).

**Publicidad constitutiva**

En este tipo de publicidad el negocio jurídico no nace entre las partes ni es eficaz frente a terceros, sino desde la inscripción.

El artículo 54 inciso 5 de la Ley Nº 16.871 establece que cuando se trate de la inscripción de derechos reales y los mismos no estén amparados por la Reserva de prioridad, la inscripción determinará el nacimiento del derecho de acuerdo a la legislación vigente.

Si estamos frente a un derecho real de garantía como lo es por ejemplo la hipoteca, el artículo 2323 del C.C. establece que la misma no tendrá valor alguno, sino desde la fecha de su inscripción en el registro.

Asimismo, en el caso de una promesa de compraventa, el derecho real no nace frente a terceros, sino a partir de la inscripción (artículo 15 Ley Nº 8.733 de 17/06/31).

La inscripción de actos modificativos de éstos, es declarativa.

**Publicidad noticia**

Se trata de una publicidad meramente informativa que no influye sobre la eficacia ni la constitución de un derecho.

El acto objeto de inscripción tiene existencia desde su nacimiento y recibe de la ley su plena eficacia erga omnes. La falta de inscripción no impide la oponibilidad del acto sujeto a registro.

El artículo 56 de la Ley Nº 16.871 establece esta publicidad para:

- Las declaraciones de monumentos históricos (artículo 17 numeral 11 de la Ley Nº 16.871).
- Las resoluciones de designación de inmueble sujeto a expropiación, las resoluciones administrativas que determinen restricciones al derecho de propiedad, y las comunicaciones del art. 12 del Código de Aguas (artículo 17 numeral 12 Ley Nº 16.871).
- Las comunicaciones de la Dirección Nacional de Catastro cuando se afecte el estado catastral de los bienes (artículo 17 numeral 14 Ley Nº 16.871).

## VII) RELACIONES CON EL PODER JUDICIAL

Como en el derecho comparado, en nuestro sistema jurídico las relaciones entre el registro y el Poder Judicial, son de alto tránsito y de gran trascendencia para la seguridad y protección de los derechos subjetivos.

Aunque no existen relaciones institucionalizadas y permanentes, en los hechos siempre hubo un diálogo fluido con las autoridades judiciales, porque hay una gran cantidad de

actos inscribibles en todos los registros, provenientes del Poder Judicial, que tienen que ver con resoluciones o instancias judiciales, donde el documento portante de los mismos, emana del Juez o Tribunal, variando la forma del mismo según el acto de que se trate.

Actos inscribibles provenientes del Poder Judicial.

De acuerdo al artículo 17 numerales 8 y 9 de la Ley, corresponde inscribir en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria, entre otros actos: las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles, que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro, y los embargos específicos y demás medidas cautelares que dispongan los jueces, siempre que tengan relación con ese tipo de bienes, y por el numeral 6, debe inscribirse el certificado de resultancias de autos sucesorios.

Asimismo el artículo 25 literales C, D y E establece lo mismo respecto de los automotores y el literal B establece que también se deben inscribir los testimonios de sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de bienes registrables en la sección mobiliaria del Registro de la Propiedad.

En el Registro Nacional de Actos Personales deben inscribirse según el artículo 35 de la ley 16.781, entre otros: las interdicciones, limitaciones generales a la facultad de disposición y demás medidas cautelares relativas a personas físicas o jurídicas decretadas por los jueces; los embargos generales de derechos, la pérdida, suspensión, limitación y restitución de la patria potestad; las pretensiones de la prescindencia de la personalidad jurídica de una sociedad (disregard); la designación de curador interino y todo aquel que suponga cualquier forma de interdicción; las disoluciones de la sociedad conyugal, la demanda de petición de herencia y toda otra acción reivindicatoria a título universal, la acción pauliana; las demandas de investigación de la filiación y las modificaciones o cancelaciones de las inscripciones vigentes en sus distintas secciones.

En el Registro Nacional de Comercio se inscribirán, además de otros actos, los embargos de participaciones sociales, los embargos específicos de establecimientos comerciales, las demandas y sentencias sobre demandas inscritas o no recaídas en los juicios promovidos por rescisión judicial de promesa o enajenación de establecimientos comerciales.

El documento judicial que llega al registro puede ser: A) un oficio judicial, que consiste en una comunicación suscrita por el actuario del juzgado. Normalmente se utiliza este tipo de documento cuando el proceso aún no ha finalizado, sino que está en trámite, ejemplo un embargo preventivo trabado en un juicio ejecutivo, o una medida cautelar solicitada por el Juez. B) una sentencia judicial, generalmente cuando en el proceso ya se proveyó sobre el fondo del litigio, y esa providencia afecta derechos inscritos como es el caso de una prescripción adquisitiva.

**Calificación del documento judicial.**

La calificación se encuentra restringida, solo es calificado en cuanto a la forma que debe revestir para su inscripción, y en cuanto a su contenido, tan solo en los elementos que lo individualizan para su registración, juzgado, firma del juez o actuario en su caso, etc.; pero no se califica el contenido material, ni la validez, ni fundamentos del mandato judicial.

Se ha tarbajado en forma conjunta en cuanto a las formas del documento judicial, en el sentido de unificar la forma del documento portante, actualización de jueces y actuarios en la base de datos del registro, código de barras en las cancelaciones de embargos, etc.

**Recursos.**

Contra las decisiones del registrador: en la via administrativa, se puede interponer el recurso de revocación, que debe resuelver la Dirección General, y contra la decisión de la Dirección General, el recurso jerárquico en subsidio, que debe resolver el Ministro de Ed.

y Cultura. En la vía jurisdiccional, contra la decisión del Ministro, se puede recurrir ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Las experiencias concretas de relacionamiento durante los años 1991 a 2000, fueron la realización de charlas informativas y formativas para Actuarios y Jueces en Centro de Estudios Judiciales (CEJU), por parte de las Dirección de Registros; el acuerdo para el ingreso de los oficios de levantamiento de embargos por medios informáticos; el estudio de mayor seguridad del soporte papel en los cuales llegan los oficios judiciales al registro; la creación de un canal de comunicación para colaborar en forma inmediata y fluida con los jueces en los procesos de carácter delictivo, el listado copmpleto y actualizado de los Escribanos habilitados para el ejercicio profesional, entre tantos otros.

## VIII) FORMACIÓN DE FUNCIONARIOS

Los funcionarios públicos ingresan en general, por influencia política. A partir de 1996, se prohibió el ingreso de funcionarios a la administración. En la Dirección General de Registros, revistan unos 600 funcionarios, de los cuales 120 son técnicos Escribanos que califican la documentación (registradores), del resto la mitad fueron estudiantes universitarios o terminaron toda la secundaria y la otra mitad sólo tienen enseñanza escolar. Existe una carrera administrativa y ascienden por concurso. Por los años 1980, se comenzaron a dictar cursos para todos los funcionarios del Estado, y en 1994, la Dirtección General de Registros, crea la Escuela de Capacitación Registral para funcionarios. Se dictan cursos específicos para la capacitación permanente de sus funcionarios, además de los comunes para todos los de la administración pública.

En 1993, 1995 y 1998, la D.G.R., realizó una encuesta que distribuyó a unos 6.000 usuarios, entre Notarios y Abogados, para conocer su opinión sobre diversos temas relacionados con el funcionamiento de los Registros Públicos. La respuesta fue sumamente enriquecedora, lográndose una experiencia inédita en esa materia. Permitió tener una idea acerca de la forma en que los usuarios percibían el funcionamiento del Servicio Registral. Se evaluaron las respuestas y se pusieron en práctica varias ideas que tenía la Dirección General, entre otras cosas, la escuela de capacitación registral donde se procurará mejorar la calidad de atención al público y los conocimientos en materia registral de los funcionarios.

En una segunda encuesta, se evaluó la marcha Registro en todo el País, y se obtuvo un relevamiento para estudiar la posibilidad de realizar la interconexión informática para los usuarios Escribanos que estén en condiciones. La tercera sirvió para realizar nuevas evaluaciones sobre la marcha del servicio.

### PLANES DE CAPACITACIÓN

La falta de formación de los funcionarios, provoca inseguridad y desorientación a los usuarios del servicio y por ende, pérdida de confianza en el sistema registral. Por ese motivo, la capacitación y formación permanente son fundamentales. No debemos perder de vista, que la falta de conciencia y conocimiento de la importancia de la función que desempeñan, lleva a la mala praxis,: certificados mal expedidos, inscripciones mal indizadas, coimas, etc.

La capacitación debe estar dirigida a todos los funcionarios, dependiendo de su calidad y función, en materias tales como Derecho Registral, Administrativo, Informático, atención al público, entre otros.

Los funcionarios registrales acceden al cargo por curso y posterior prueba de aptitudes y actualización. Se debe propiciar la creación de una Escuela de Registradores para la realización de cursos y talleres, como existe en nuestro País. Se debe realizar una

evaluación permanente del desempeño y rendimiento de los funcionarios técnicos y administrativos. La presentación de cronogramas de actividades y proyectos de mejoramiento del servicio presentado por los jerarcas y funcionarios. En nuestro País, hemos propuesto la creación de una carrera universitaria de Registrador, para los funcionarios que deban ingresar al registro, que ha recibido el apoyo del actual Decano de la Facultad de Derecho Dr. Alejandro Abal.

Siguiendo este criterio, a través de la Escuela de Capacitación Registral, se realizaron múltiples cursos a los funcionarios: desarrollo de aptitudes y desempeño, organización y métodos, atención al público, nociones básicas de Derecho Registral, entre otros. Para los técnicos Escribanos, entre otros, un post-grado de Derecho Registral en la Facultad de Derecho y algunos cursos dados por el Colegio de Registradores de España, gracias al convenio firmado en 1998.

Tampoco podemos perder de vista:

a) el aspecto locativo debe ser el adecuado, tanto para el desempeño de la labor de los funcionarios, como para los usuarios, fácil acceso, orientación de trámites, etc.
b) la información permanente a los usuarios: las novedades, instructivos claros para la presentación de documentos con su fundamento legal, encuestas; se debe estra en contacto permanente con los grandes usuarios, Escribanos, Abogados a través de sus Colegios, Bancos, etc.
c) la facilidad en el acceso a la información, para ello es fundamental la informática, consultas sobre los documentos presentados, las observaciones, tratando de evitar la concurrencia a las oficinas. En este sentido, a través de la página web del registro se puede obtener solicitar información registral, acceder a las bases de datos a los grandes usuarios, estado de los documentos presentados, etc., desde cualquier ordenador.

## IX) COSTOS DEL SERVICIO

De acuerdo al artículo 368 de la Ley de Presupuesto 16.736, de fecha 5 de enero de 1996, el valor del servicio registral es el siguiente:

Certificados de información registral $ 312 (U$S 10) **y** Ampliaciones $ 104. (U$S 9)

Documentos: $ 624 (U$S 20).

De acuerdo al mencionado artículo, las solicitudes de información no podrán hacer referencia a más de diez personas ni a más de tres bienes.

Las sumas recaudadas por la D.G.R. se destinaran:

A) El 57% a Rentas Generales.

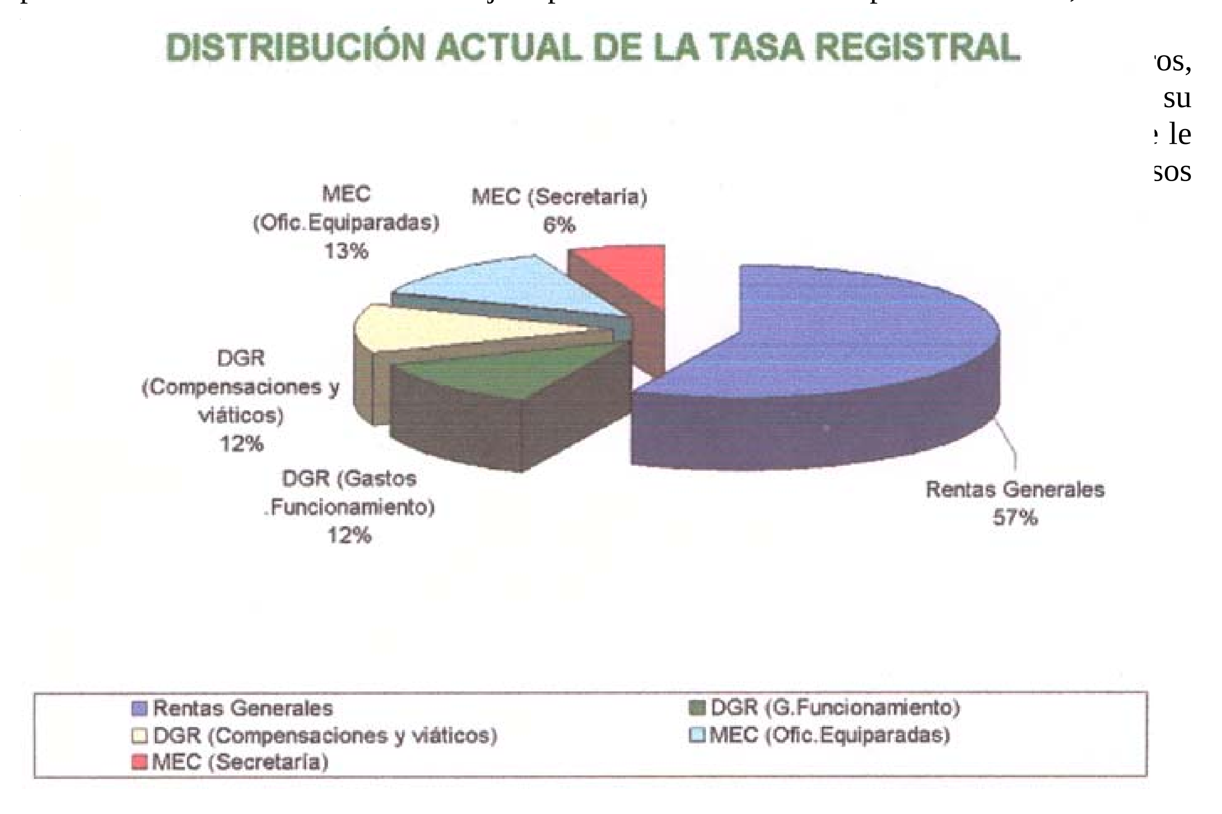
B) El 13% a mantener las retribuciones permanentes sujetas a montepío, con excepción de la prima por antigüedad, de los funcionarios equiparados a los escalafones II a VI del Poder Judicial, de las siguientes Unidades Ejecutoras: Dirección General de Registros, Fiscalías de Gobierno de Primer y Segundo Turno, Fiscalía de Corte y Procuraduría del Estado en lo Contencioso Administrativo y Dirección General del Registro del Estado Civil de las Personas.

C) El 24 % a solventar las necesidades del servicio registral, pudiendo destinarse hasta un
50 % (cincuenta por ciento) de este porcentaje para el pago de horas extras, viáticos y otras compensaciones.

D) El 6 % con destino a la Secretaria del Ministerio de Educación y Cultura para gastos de funcionamiento.

Además el artículo 347, establece que la "Dirección General de Registros" podrá celebrar con los usuarios los convenios que estime convenientes a efectos de la mejor

prestación de sus servicios o del mejor aprovechamiento de su capacidad técnica, material




**X) TENDENCIAS, CONCLUSIONES y PROPUESTAS.**

El derecho registral, como el resto de las ramas del Derecho, debe acompañar los cambios y necesidades de la comunidad, de las Instituciones sociales, económicas y políticas y por consiguiente acompañar la evolución del Estado.

Los intereses del Estado y en consecuencia los cometidos que tome a su cargo, dependerán de la concepción filosófica y política que tenga la organización social.

Habiendo dejado de lado la concepción individualista, típica del siglo XIX, la concepción intervencionista, amplió el espectro de actuación del Estado, y le asignó a éste un importante número de actividades, aunque en estos tiempos ha comenzado un proceso de achicamiento y adecuación de sus cometidos.

En los últimos años, por un lado, existe una tendencia a disminuir las actividades a cargo del Estado, reduciéndose el ámbito de su actuación pasándolas a la órbita privada y por otro a concentrar las actividades similares en una misma dependencia estatal.

Como consecuencia de lo expresado, y de las nuevas formas de contratación y prácticas comerciales, los avances de la ciencia y la tecnología, protección del medio-ambiente, los planes de urbanización, la búsqueda de mayor seguridad jurídica y la transparencia en la actividad comercial, entre otros, se ha previsto la inscripción de nuevos actos jurídicos (como por ejemplo la reserva de prioridad, la denuncia de yacimientos mineros, etc.); y se ha incrementado la competencia del Registro (Asociaciones Civiles y Fundaciones, Aeronaves, Asentamientos urbanos); en aras de la seguridad en el tráfico jurídico.

Al mismo tiempo, no debemos perder de vista, que la informatización de los Registros permite extraer información "no tradicional", que resulta de gran utilidad para el cumplimiento de otros fines del Estado, como proyectos de urbanización, estudios del mercado inmobiliario, fijación de la base imponible de tributos, control del patrimonio,

entre otros, y sobre todo la rica y valiosa información para fines socioeconómicos, estadísticos y políticos.

El problema que esto presenta, es hasta donde el Registro puede suministrar esa información que llamamos "no tradicional", sin lesionar la debida reserva, o su propia función.

El objetivo del sistema registral debe ser conservar únicamente, aquellos datos o elementos que son necesarios para dar seguridad a la contratación, pero no aquellos que exceden dicho aspecto y que puedan ingresar a la esfera particular de cada persona. De lo contrario, podríamos llegar a lesionar un derecho que, es inherente a la personalidad humana como lo es el derecho a la intimidad.

Finalmente, el problema radica en la necesaria armonización del Derecho a la Libertad, consagrado en el artículo 10 de la Constitución y el Derecho a la Privacidad o Intimidad derivado del artículo 72, conjuntamente con la protección en el goce del honor del artículo 7 de la Carta.

**TENDENCIAS**

I) En primer lugar existe una tendencia a extender el Derecho Registral como disciplina jurídica, más allá del Derecho Registral Inmobiliario. Se están tratando de aplicar los Principios registrales y normas, a todos los actos susceptibles de registración, con la finalidad de dar seguridad jurídica al tráfico de bienes y la oponibilidad frente a terceros. En nuestro derecho la tendencia en este sentido es sumamente clara, de esa forma, en la Ley Orgánica 16.871, incorporó al sistema registral, el Registro de Comercio, de Automotores, Cooperativas, que se regían por diferentes normas legales e incluso reglamentarias. Esta tendencia existe también con respecto al Registro como Institución; ampliando sus cometidos y centralizando en la misma Organización la inscripción de determinados actos jurídicos: como la constitución de Asociaciones Civiles y Fundaciones, la compraventa de Aeronaves y de Inmuebles del Estado por el art. 61 de la Ley 17.292, del año 2001.

Ante esta tendencia no debemos descuidar la calificación, controlando la legalidad de los documentos, para que estos nuevos actos ingresados al registro sean eficaces; porque si se desconfía en la entrada, muy difícilmente se confíe en la salida.

Pero debemos estar alertas, porque frente a esta tendencia unificadora, muchas veces en la práctica se produce una disgregación en la regulación, debido al dictando de leyes especiales para los nuevos actos inscribibles en los distintos Registros, provocando una atomizando y falta de armonía en la regulación, por la ignorancia que tiene el legislador en el Derecho Registral y su importancia.

II) La segunda tendencia, más formal consiste en precisar el contenido de los asientos registrales, para que el registro informe eficientemente, en forma completa, segura y rápida a los terceros. El Registro es la Institución de los terceros interesados, el Notario, el Instrumento público existe para las partes.

Se trata de precisar el contenido de la inscripción, en ese sentido percibo una tendencia a guardar un extracto del documento, en lugar de guardar todo el documento. El Registro no puede archivar documentos para el caso que alguna de las partes lo extravíe. En nuestro Derechos el registro guarda un extracto del documento (partes, derecho, objeto), la minuta o ficha registral desde 1971 para el registro de la propiedad y luego se fue extendiendo a otros como el de Comercio, etc; solamente existe la inscripción con copia del documento para la traba de embargos y la posibilidad para automotores.

III) Otra tendencia que creo bastante marcada es a facilitar el acceso al registro. En nuestro Derecho los registros son públicos y no existe restricción para consultar la situación jurídico registral. La informatización a contribuido notoriamente a este propósito. La Dirección General de Registros desde el año 1995 aproximadamente, celebró Convenios con Instituciones Públicas y Privadas, profesionales del derecho, etc., para darles acceso a la información registral El Registro se abrió a los interesados para facilitar la consulta, disminuir el público en sus oficinas, bajar costos en las transacciones, facilitar el crédito, entre otros objetivos. Se pueden solicitar los certificados de información registral, a través de la página Web.

Pero hay un tema no resuelto, es el acceso por nombres y apellidos. Esta posibilidad plantea el tema de la intimidad o reserva respecto del patrimonio de las personas.

IV) También existe una tendencia a enriquecer y completar la información registral de cada inmueble, con datos físicos, gráficos urbanísticos y hasta medioambientales, además de las cargas tributarias, es decir, toda la información que se pueda referir a un inmueble, y todas las situaciones estables que se refieren a un inmueble, con indiferencia de si tienen carácter real o no, siempre que naturalmente tengan relación con respecto al inmueble y tengan una duración en el tiempo.

**PROPUESTAS.**

Creación del un Instituto Iberoamericano de Derecho Registral.

Elaboración de un diccionario jurídico registral iberoamericano.

Creación de una página Web interactiva, para el Instituto a crear.

Diseño de una Escuela de Capacitación y formación de registradores.

Esc. Juan Pablo Croce Urbina.

Antigua, Guatemala, febrero de 2003.